

**Kind Care**  
**Fundo de Investimento Imobiliário**  
**Fechado**

Relatório e Contas  
2024



INTENCIONALMENTE  
DEIXADO EM BRANCO



# Relatório de Gestão

2024


## Índice

1. Introdução.....	5
2. Contexto Macroeconómico e de Mercado.....	7
2.1. Contexto Macroeconómico .....	7
2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal .....	11
3. <i>Kind Care – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado</i> .....	13
3.1. Estratégia do Fundo .....	13
3.2. Evolução da Carteira e Atividades do Fundo .....	14
3.3. Performance do Fundo .....	17
3.4. Distribuição de Rendimentos.....	18
3.5. Gestão do Risco.....	18
3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras .....	21
4. Demonstrações Financeiras .....	24
4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024 .....	24
4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024 .....	25
4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2024 .....	26
5. Anexo às Demonstrações Financeiras .....	28
5.1. Introdução .....	28
5.2. Princípios contabilísticos .....	28
5.3. Notas ao Anexo.....	29



## 1. Introdução

O *Kind Care* – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado é gerido pela Carregosa – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A. e foi constituído a 14 de dezembro de 2022, como um organismo de investimento imobiliário fechado, por subscrição particular, com um capital inicial de 5.000.000,00€ (cinco milhões euros) e com um prazo de 10 anos, renovável por um ou mais períodos de 5 ou 10 anos, desde que obtida deliberação favorável da Assembleia de Participantes e comunicada a prorrogação à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

O Fundo tem, ao nível da sua política de rendimentos, a materialização da distribuição parcial de rendimentos aos Participantes.

O Fundo tem como desígnio alcançar, a médio e longo prazo, uma valorização crescente do capital e a obtenção de um rendimento contínuo, através da compra para revenda de imóveis e prédios, com vista à obtenção de mais-valia, pela geração de rendimentos de arrendamento e cessão de exploração e pela compra e venda de participações em OIA imobiliários.

O *Kind Care* tem como principais áreas de atuação:

- o arrendamento, a cessão de exploração ou qualquer outra forma de exploração onerosa de imóveis destinados a serviços de geriatria e habitação, nomeadamente lares, residências, centros de acolhimento temporário de emergência, acolhimento familiar e centros de noite, casas de repouso e similares, centros de dia e centros de convívio para pessoas idosas, com vista a potenciar a geração de rendimentos por parte dos ativos em carteira;
- a compra para revenda de imóveis destinados a serviços de geriatria e habitação, nomeadamente lares, residências, centros de acolhimento temporário de emergência, acolhimento familiar e centros de noite, casas de repouso e similares, centros de dia e centros de convívio para pessoas idosas, com vista à realização de mais-valias;
- a compra e venda de prédios urbanos, rústicos e mistos com vista à realização de mais-valias;
- a compra e venda de participações em sociedades imobiliárias e de unidades de participação em OIA imobiliários.



De entre as principais áreas de atuação e no que se refere ao arrendamento, à cessão de exploração ou a qualquer outra forma de exploração onerosa, à compra para revenda de imóveis, o Fundo investirá predominantemente em imóveis destinados a serviços de geriatria e habitação, nomeadamente lares, residências, centros de acolhimento temporário de emergência, acolhimento familiar e centros de noite, casas de repouso e similares, centros de dia e centros de convívio para pessoas idosas.

Quanto à tipologia de imóveis e limites ao investimento, o Fundo tem as seguintes características:

1. Limites contratuais à política de investimento:

- a) O Fundo apenas pode deter ativos imobiliários localizados em Portugal.
- b) O Fundo apenas pode deter ativos denominados em euros.
- c) O valor dos imóveis do Fundo e de outros ativos equiparáveis não poderá representar menos de 70% do ativo total do Fundo.
- d) O Fundo pode investir em prédios rústicos sem qualquer limite.
- e) O Fundo pode investir em sociedades imobiliárias até ao limite de 40% do seu ativo total.
- f) O arrendamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo não está sujeito a qualquer limite por entidade arrendatária.
- g) O Fundo não está sujeito a qualquer limite de diversificação ou dispersão, seja por número de imóveis, seja pela sua localização geográfica ou qualquer outro critério.
- h) O Fundo não pode deter imóveis em regime de compropriedade.
- i) As unidades de participação em fundos de investimento imobiliário não poderão representar mais de 15% do ativo total do Fundo.
- j) O Fundo poderá contrair empréstimos, quando tal se revele necessário à execução da política de investimento, com um limite de até 33% do ativo total do Fundo.
- k) A carteira de valores do Fundo poderá, ainda que residualmente, ser constituída por numerário, depósitos bancários, certificados de depósito, unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo e instrumentos financeiros emitidos ou garantidos por um Estado-Membro da União Europeia, com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses.
- l) A entidade responsável pela gestão não pode, relativamente ao conjunto de organismos que administre, investir em mais do que 25% das unidades de participação de um OIA imobiliário.

- m) Podem integrar o património do Fundo unidades de participação em outros OIA imobiliários.
- n) Apenas são elegíveis para integrar o património do Fundo as participações em sociedades imobiliárias que cumpram com o disposto no artigo 221.º e do Regime da Gestão de Ativos (RGA).

## 2. Limites legais à política de investimento:

- a) O valor dos ativos imobiliários não pode representar menos de dois terços do ativo total do Fundo.

## 3. Instrumentos financeiros derivados, reportes e empréstimos

O Fundo apenas poderá recorrer à utilização de instrumentos financeiros derivados para cobertura do risco de taxa de juro proveniente do património. Os instrumentos financeiros derivados a utilizar poderão ser negociados em qualquer mercado financeiro da União Europeia, desde que reconhecido pela respetiva autoridade de supervisão.

## 2. Contexto Macroeconómico e de Mercado

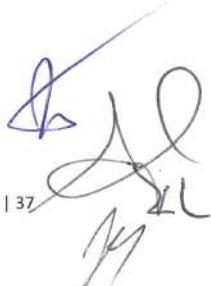
### 2.1. Contexto Macroeconómico

No ano de 2024, o Produto Interno Bruto cresceu, segundo as previsões do Banco de Portugal, 1,7% face ao ano anterior<sup>1</sup>. Já para 2025, prevê-se um crescimento de 2,2%. O PSI, por sua vez, registou uma perda de 0,30%, durante o ano de 2024<sup>2</sup>.

O crescimento económico em 2024 sustentou-se, fundamentalmente, no consumo, que teve um contributo líquido de 1 pp num crescimento do PIB de 1,7%. Já o peso do investimento terá sido nulo em 2024, estimando-se que seja positivo em 2025-2026. Por sua vez, as exportações de bens e serviços registaram uma menor contribuição em 2024, após os valores elevados de 2023, que ainda tinham sido influenciados pela

<sup>1</sup> Banco de Portugal, 13 de dezembro de 2024, Boletim Económico, disponível [aqui](#).

<sup>2</sup> Jornal Eco, 31 de dezembro de 2024, disponível [aqui](#).



retoma pós-Covid dos serviços. Não obstante, prevê-se que recuperem gradualmente, em sintonia com a tendência esperada para a procura externa.

O rendimento disponível real registou um aumento historicamente elevado, de 2,7% em 2023 para 7,1% em 2024, o que se traduziu num aumento do consumo privado (de 2% para 3%) e da poupança (a taxa de poupança das famílias atingiu 11,5% em 2024, face a 8% em 2023). Esta evolução do rendimento disponível é justificada pelo maior contributo das transferências recebidas pelas famílias, em especial das pensões, pelos rendimentos de empresas e propriedade (que abrangem a remuneração do trabalho independente, receitas líquidas de juros, dividendos ou rendas) e pela diminuição dos impostos.

O investimento deverá recuperar dinamismo em 2025-2026, com a melhoria das condições financeiras e das perspetivas globais e o estímulo dos fundos europeus. Em 2024, o crescimento de 0,5% da Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) decorre, principalmente, da componente pública, com o investimento empresarial e das famílias em habitação a continuarem a ser penalizados pela restitividade das condições financeiras e pela baixa confiança. Prevê-se que o panorama melhore em 2025-2027, após a redução adicional das taxas de juro. O investimento público também deverá incrementar em 2025-2026, com a maior execução esperada dos fundos europeus.

As exportações crescem 3,9% em 2024 e devem crescer 3,2%, em média, em 2025-2027, em resultado da aceleração da procura externa, menor vigor do turismo e ganhos de quota progressivamente menores. Já as importações crescem nos próximos anos a um ritmo superior ao de 2023, devido ao aumento do conteúdo importado da procura global, inerente ao maior dinamismo das exportações de bens e da FBCF.

Até 2027, o saldo da balança de bens e serviços será de 2,2% do PIB, em média, com um défice de 9% do PIB nos bens e um excedente de 11,2% nos serviços. A elevada capacidade de financiamento da economia face ao exterior em 2024-2027 resulta do saldo entre a poupança e o investimento do setor privado, nomeadamente das famílias, tendo o saldo das administrações públicas um contributo ligeiramente negativo.

A inflação deverá diminuir de 5,3% em 2023 para 2,6% em 2024 e 2,1% em 2025. Esta evolução encontra-se relacionada com a moderação crescente dos custos salariais e a manutenção de pressões inflacionistas<sup>1</sup>.

O rácio de *non-performing loans* bruto diminuiu, marginalmente, no primeiro semestre de 2024, situando-se nos 2,6% nesse período. As taxas de juro elevadas têm pressionado os custos de financiamento de empresas e famílias, afetando a qualidade da carteira de crédito do setor bancário. Todavia, o ambiente macroeconómico favorável permitiu manter os fluxos de novos incumprimentos em níveis relativamente contidos<sup>3</sup>.

A taxa de juro diretora do Banco Central Europeu (BCE) diminuiu ao longo de 2024, situando-se nos 2,75%<sup>4</sup>. Já a Reserva Federal dos Estados Unidos da América (EUA) terminou o ano com a taxa de juro nos 4,25%-4,50%, não devendo diminuir nos próximos tempos, por considerar que a inflação ainda se encontra num nível elevado e que o mercado de trabalho está robusto<sup>5</sup>.

O maior dinamismo da atividade económica, em Portugal, para os próximos dois anos, está relacionado com a melhoria das condições financeiras, a aceleração esperada da procura externa e a maior entrada de fundos da União Europeia. Contudo, o enquadramento externo encontra-se sujeito a riscos significativos em baixa, de cariz económico e geopolítico. Ainda assim, o mercado de trabalho mantém-se sólido, com o aumento do emprego e dos salários reais.

De facto, ao nível dos riscos externos, as tensões geopolíticas continuam a constituir um risco adverso significativo, sobretudo se os conflitos armados em curso se agravarem ou perturbarem os mercados globais de matérias-primas. Um maior protecionismo por parte das maiores economias mundiais, com a imposição de tarifas aduaneiras pelos EUA e de medidas de retaliação pelos países visados, poderá, igualmente, colocar em causa as previsões para a atividade mundial, diminuindo o crescimento do comércio internacional. Este cenário de maior protecionismo torna mais imprevisíveis as projeções para o setor exportador e prejudica a aceleração do investimento empresarial. Já nos riscos internos, destacam-se as potenciais dificuldades na execução dos fundos europeus, que poderão conduzir a um menor nível de investimento. Não obstante, mantém-se um risco em alta, associado a uma maior reação do consumo privado ao aumento do rendimento disponível.

---

<sup>3</sup> Banco de Portugal, 26 de novembro de 2024, Relatório de Estabilidade Financeira, disponível [aqui](#).

<sup>4</sup> Jornal Eco, 30 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

<sup>5</sup> Jornal Observador, 29 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).



A evolução recente da economia mundial tem sido marcada por diferenças consideráveis de crescimento entre regiões e setores. O dinamismo da economia americana e das economias emergentes (com exceção da China) contrasta com o enfraquecimento das grandes economias europeias e o abrandamento na indústria. A economia mundial permanece frágil, com riscos elevados de uma escalada dos conflitos geopolíticos ou do protecionismo. Perspetiva-se que o PIB mundial suba 3,1% em 2024, 3,2% em 2025 e ligeiramente menos nos anos seguintes, devido ao abrandamento gradual da atividade na China.

A eclosão de conflitos armados, como a invasão da Ucrânia pela Rússia e o confronto no Médio Oriente, acentuou as tensões internacionais. As disruptões nos fluxos comerciais, que resultaram da pandemia e dos conflitos armados, motivaram preocupações quanto à resiliência das cadeias de abastecimento globais e intensificaram o debate sobre a segurança económica. Em resposta, vários países implementaram medidas protecionistas, que visam substituir importações por produção interna ou favorecer o comércio com países aliados ou que partilham valores similares (*friendshoring*). Muitas empresas têm, também, manifestado interesse em diminuir a sua dependência de fornecedores localizados em países com diferenças geopolíticas assinaláveis, por temerem a perda de acesso a recursos críticos para as suas atividades<sup>1</sup>.

O novo Governo, que entrou em funções em 2024 lançou um pacote de 2 mil milhões de euros para responder à crise habitacional, destinado à construção de, aproximadamente, 33 mil habitações até 2030. A iniciativa em causa procura fornecer habitação digna para as famílias mais carenciadas, que enfrentam os desafios dos preços elevados das casas e rendas<sup>6</sup>. Além disso, foi aprovado um Decreto-Lei, que permite a construção de habitações em solos rústicos, com o intuito de incrementar a oferta de habitação acessível. Porém, esta medida levantou preocupações ligadas à especulação imobiliária e aos impactos ambientais<sup>7</sup>.

O Governo também tem implementado incentivos fiscais para jovens com menos de 35 anos, incluindo isenções e reduções no Imposto Municipal sobre as Transmissões

<sup>6</sup> Agência Reuters, 13 de setembro de 2024, disponível [aqui](#).

<sup>7</sup> Jornal El País, 22 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

Onerosas de Imóveis (IMT), com o objetivo de facilitar o acesso à habitação para a faixa etária abrangida pela medida<sup>8</sup>.

O indicador de sentimento económico (ISE) teve um aumento considerável, atingindo o valor mais elevado em dezembro de 2024. Nessa altura, o valor absoluto foi de 107, um aumento face ao ano anterior, que resulta da diminuição sofrida nas taxas de juro aplicadas pelo BCE. Já o indicador de confiança dos consumidores, apresentou fortes variações ao longo de 2024, tendo alcançado o seu pico em julho. Os meses seguintes foram irregulares, terminando com uma diminuição no mês de dezembro<sup>9</sup>.

## 2.2. Análise do Setor Imobiliário em Portugal

Em 2024, estima-se que o volume de transações de investimento em imobiliário comercial se tenha situado nos 2.170 milhões de euros, um aumento homólogo considerável de 28% face ao ano anterior e que teve particular expressão no segundo semestre.

Verificou-se um maior interesse dos investidores no setor do retalho, que agregou metade do volume total investido, e de hotelaria, que representou perto de um quarto do total.

Os investidores estrangeiros aumentaram a sua quota face ao ano anterior, representando, em 2024, aproximadamente, 74% do volume total de investimento.

Quanto à ocupação, o setor de escritórios registou aumentos significativos nos volumes de absorção das duas principais cidades do país, com 120% na Grande Lisboa e 33% no Grande Porto. Relativamente às rendas de mercado, a reduzida disponibilidade entre os edifícios com melhor qualidade contribuiu para um novo aumento das rendas *prime*, que atingiram, pela primeira vez, os 21€/m<sup>2</sup>/mês no Porto (Boavista).

Ainda relativamente à ocupação, o setor do retalho manteve uma tendência ascendente, particularmente visível ao nível da oferta futura de *retail parks* e do número de novas aberturas, que registou um aumento de 15% face ao ano anterior. Nos centros

<sup>8</sup> Jornal El País, 10 de outubro de 2024, disponível [aqui](#).

<sup>9</sup> Banco de Portugal, Indicadores de Confiança, disponível [aqui](#).



comerciais, as rendas *prime* subiram cerca de 11% e nos *retail parks*, aproximadamente, 6%.

A atividade ocupacional do mercado de industrial e logística registou um aumento de 36% nos três primeiros trimestres de 2024 face ao mesmo período de 2023, ficando, nesse período, 19% acima do total anual de 2023. Tendo em conta este enquadramento de maior atividade de mercado, particularmente em projetos de elevada qualidade, registou-se um aumento generalizado dos valores *prime* de arrendamento. No Grande Porto, no Porto de Leixões – Aeroporto, os valores atingiram os 5,75€/m<sup>2</sup>/mês.

O setor de hotelaria manteve uma performance positiva em 2024, com um incremento transversal dos principais indicadores, apesar do abrandamento natural nas taxas de crescimento. Até outubro, o número de hóspedes e dormidas tiveram aumentos homólogos de 3% e 4%, respetivamente, tendo os proveitos totais aumentado 10% face ao período homólogo do ano anterior.

No final de 2024, as *prime yields* mantiveram-se nos 5,00% nos escritórios e nos 5,75% na logística, enquanto que contraíram 25 pontos base no comércio de rua, para 4,50%, e nos centros comerciais, para 6,25%<sup>10</sup>.

Face a este cenário, a Carregosa SGOIC mantém uma abordagem cautelosa, mas otimista, com confiança na capacidade de reforçar a sua relevância no mercado imobiliário português.

Em dezembro de 2024, o valor sob gestão dos Organismos de Investimento Alternativo Imobiliário (OIA imobiliário) atingiu 16.385,8 milhões de euros, um crescimento de mais 13% face ao período homólogo. De acordo com a CMVM, os OIA imobiliários fechados continuaram a aumentar a sua quota, que atingiu os 71% em 2024<sup>11</sup>.

Perante esta evolução e a previsível manutenção de taxas de juro mais baixas em comparação com os anos anteriores, prevê-se que os OIA imobiliários, em especial os Fundos de Investimento Imobiliário Fechado e as Sociedades de Investimento Coletivo, possam manter a sua importância relativa na captação de investimento, na medida em

---

<sup>10</sup> Cushman & Wakefield, 7 de janeiro de 2025, disponível [aqui](#).

<sup>11</sup> CMVM, Indicadores mensais dos fundos de investimento imobiliário, dezembro de 2023 (disponível [aqui](#)) e 2024 (disponível [aqui](#)).

que se continua a assistir a uma procura crescente de soluções alternativas de investimento, tendo o imobiliário um elevado nível de resiliência.

Espera-se que 2025 seja um ano de recuperação contínua do investimento no setor do imobiliário comercial, com a manutenção da aposta em Portugal por parte dos investidores estrangeiros e uma eventual redução de *yields*.

### **3. Kind Care – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**

#### **3.1. Estratégia do Fundo**

O Fundo iniciou atividade em 14 de dezembro de 2022, com o objetivo principal de investir em Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (ERPI), arrendando esses espaços a operadores reconhecidos e bem reputados no setor.

As ERPI são instituições destinadas ao alojamento coletivo, onde são oferecidos serviços de apoio social e cuidados especializados de saúde e enfermagem para idosos.

O potencial da atividade é extraordinariamente elevado.

O cenário nacional deste setor encontra-se em evolução, com uma tendência crescente de profissionalização. No entanto, a maioria das ERPI no país ainda é de gestão familiar e a oferta é reduzida face à procura. Os cinco maiores operadores privados representam apenas cerca de 8% da oferta total de camas privadas.

Os distritos de Lisboa e Porto apresentam o maior déficit de camas em ERPI em relação à população idosa, que, em 2020, somava 2,3 milhões de pessoas e deverá crescer para 3,4 milhões em 2050. Nesse mesmo ano, Portugal deverá registrar o maior índice de dependência da Europa, passando de 35 idosos (com 65 anos ou mais) por cada 100 pessoas em idade ativa (15-64 anos) em 2020, para 67 em 2050.

De acordo com a Organização Mundial da Saúde, a quantidade de camas disponíveis em residências para idosos deveria corresponder a 5% da população idosa. Atualmente, Portugal enfrenta um déficit de 4.500 camas e precisará criar pelo menos mais 55.000 até 2050.



No setor imobiliário de arrendamento, o segmento das ERPI destaca-se como especialmente atrativo devido à oferta limitada em comparação à alta procura, que já é significativa e apresenta tendência de crescimento acelerado.

Entre as oportunidades avaliadas, foram identificadas duas ERPI para o investimento inicial do Fundo, ambas operadas pela Casa Maior, que possui mais de uma década de experiência no setor e foi nos últimos três anos com o Prêmio Cinco Estrelas.

Em 19 de abril de 2023, o Fundo adquiriu dois imóveis, tendo a Casa Maior assumido o arrendamento por um período de 20 anos. O investimento total foi de aproximadamente 4,5 milhões de euros, garantindo um retorno superior a 7%. As duas ERPI estão localizadas no Porto e na Póvoa de Varzim, com capacidades de 42 e 27 camas, respectivamente.

Após esse investimento inicial, muitas novas oportunidades foram analisadas. Contudo, nenhum outro investimento foi realizado, fundamentalmente porque ou os níveis de risco foram considerados elevados, ou, os perfis dos operadores avaliados não refletiam os critérios considerados essenciais pela Carregosa SGOIC.

### 3.2. Evolução da Carteira e Atividades do Fundo

A 19 de abril de 2023 o Fundo formalizou as aquisições dos imóveis localizados no Porto e na Póvoa de Varzim.

Desde essa data, apesar da realização de um grande número de análises a outras oportunidades de investimento, nunca houve nenhuma materialização, por falta de cumprimento dos critérios considerados essenciais.

Em termos de episódios relevantes da gestão do Fundo, para além da distribuição de rendimentos realizada em março de 2024 por referência ao exercício de 2023, foi feita uma distribuição antecipada de rendimentos, em abril de 2024, no montante de 96.000€.

O entendimento que a Sociedade Gestora possui quanto ao futuro para o Fundo *Kind Care*, por razões do estado do setor e do seu potencial de crescimento, é no sentido de

que se podem e devem prosseguir com os estudos e continuar a perseguir a intenção de poder realizar novos investimentos na aquisição de outras unidades.

O setor das ERPI tem, reconhecidamente, um enorme potencial de crescimento. Nesse sentido, há um trabalho contínuo de análise de oportunidades subordinadas sempre a dois vetores fundamentais.

O primeiro é, sem dúvida, o perfil de solidez económico-financeira da operação e o segundo é o perfil do operador sob os pontos de vista da sua credibilidade e reputação no mercado, bem como a sua solidez financeira.

No campo dos temas da ASG (Ambiente, Social e Governação), particularmente relevantes para os patrimónios geridos pela Carregosa SGOIC, foi materializado um investimento no domínio da conservação e eficiência energética no imóvel da Rua do Heroísmo no Porto. A 31 de dezembro de 2024, a carteira de ativos imobiliários do *Kind Care* era constituída por dois imóveis.

Imóveis	Área (m <sup>2</sup> )	Data de aquisição	Preço de aquisição	Valor de Mercado	Arrendatário
R. de S. Pedro, 245, Póvoa de Varzim	1 540	19/04/2023	1 344 746,53€	1 500 400,00€	Casa Maior – Imobiliária Unipessoal Lda
R. do Heroísmo, 147 e 149, Porto	1 805	19/04/2023	3 118 911,45€	3 180 350,00€	Casa Maior – Imobiliária Unipessoal Lda

Ao longo do ano de 2024, as alterações de património e contratuais relativas aos contratos de arrendamento foram as seguintes:

	2023	2024
<b>Compras</b>		
Rua Heroísmo n.º 147 e 149	2 900 000,00 €	- €
Rua S. Pedro 245	1 250 000,00 €	- €
<b>Total de compras</b>	<b>4 150 000,00 €</b>	<b>- €</b>

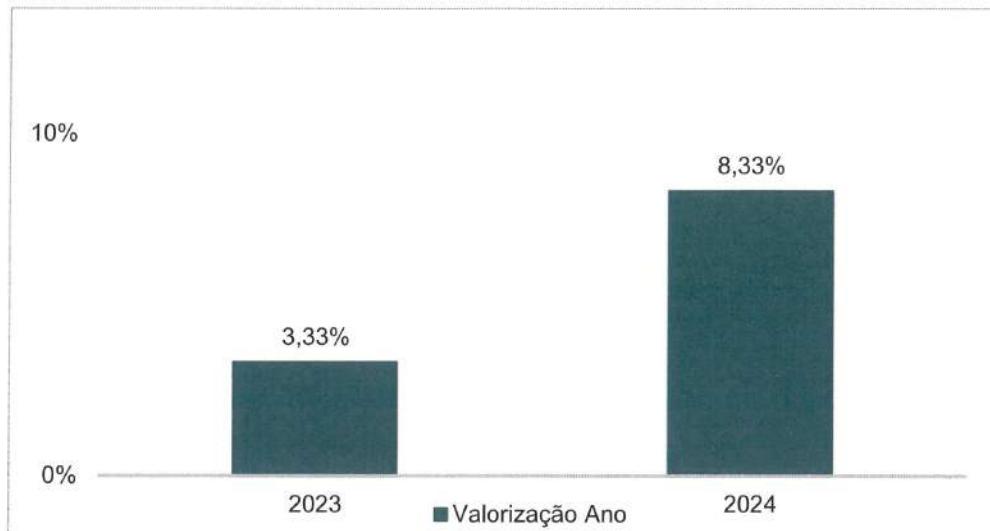


A 31 de dezembro de 2024, o Fundo detinha 4.680.750,00€ investidos em ativos imobiliários, o que corresponde a 86,76% do seu Ativo Líquido.

Balanço (valores em Euros)	2022	2023	2024			
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
<b>Ativo</b>						
Ativo imobiliário	0,00	0,00%	4 463 657,98	87,65%	4 680 750,00	86,76%
Depósitos à ordem e a prazo	4 894 454,70	100,00%	628 318,05	12,34%	713 079,00	13,22%
Outros valores ativos	0,00	0,00%	346,75	0,01%	1 222,82	0,02%
	<b>4 894 454,70</b>	<b>100%</b>	<b>5 092 322,78</b>	<b>100%</b>	<b>5 395 051,82</b>	<b>100%</b>
<b>Passivo</b>						
Comissões e outros encargos a pagar	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Empréstimos contraídos	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Outras contas credores	0,00	0,00%	932,97	2,44%	0,76	0,001%
Outros valores passivos	3 142,16	100,00%	37 240,84	97,56%	73 418,63	99,999%
	<b>3 142,16</b>	<b>100%</b>	<b>38 173,81</b>	<b>100%</b>	<b>73 419,39</b>	<b>100%</b>
<b>Valor Líquido Global do Fundo</b>	<b>4 891 312,54</b>		<b>5 054 148,97</b>		<b>5 321 632,43</b>	
N.º de UP	0		5 000		5 000	
<b>Valor da UP</b>	<b>1 010,83</b>		<b>1 010,83</b>		<b>1 064,33</b>	

Demonstração de Resultados (valores em Euros)	2022	2023	2024			
	Montante	%	Montante	%	Montante	%
<b>Proveitos</b>						
Carteira de Imóveis						
Rendimentos de ativos	0,00	0,0%	222 600,00	94,8%	273 717,00	53,7%
Ganhos em ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%	217 092,02	42,6%
Mais valias de ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros Rendimentos						
Outros	0,00	0,0%	12 179,35	5,2%	19 190,31	3,8%
	<b>0,00</b>	<b>0%</b>	<b>234 779,35</b>	<b>100%</b>	<b>509 999,33</b>	<b>100%</b>
<b>Custos</b>						
Carteira de Imóveis						
Menos valias de ativos	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Perdas em ativos imobiliários	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Comissões de transações	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Outros custos						
Juros de empréstimos	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Fornecimento e serviços externos	106 767,50	98,2%	27 311,25	38,0%	12 738,38	13,8%
Comissão de gestão	1 206,85	1,1%	24 871,92	34,6%	59 447,27	64,3%
Comissão de depósito	241,37	0,2%	4 974,38	6,9%	5 287,78	5,7%
Provisões do exercício	0,00	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,0%
Impostos	263,94	0,2%	11 938,52	16,6%	12 243,86	13,2%
Outros	207,80	0,2%	2 846,85	4,0%	2 798,58	3,0%
	<b>108 687,46</b>	<b>100%</b>	<b>71 942,92</b>	<b>100%</b>	<b>92 515,87</b>	<b>100%</b>
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>-108 687,46</b>		<b>162 836,43</b>		<b>417 483,46</b>	

### 3.3. Performance do Fundo



O Ativo Líquido do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, era de 5.395.051,82€, representando um crescimento de 5,945% face a 2023.

Os Proveitos e Ganhos gerados ao longo do ano de 2024 totalizaram 509.999,33€. A maioria dos proveitos (53,70%) respeita a Rendimentos de Ativos Imobiliários.

Os Custos do exercício ascenderam a 92.515,87€, um valor superior em 20.572,95€ (28,60%) face ao registado no ano anterior, influenciados pela comissão de gestão variável no montante de 33.008,38€.

O Fundo atingiu um resultado líquido de 417.483,46€ em 2024, correspondente a uma rentabilidade efetiva, ponderadas as distribuições de rendimentos efetuadas, de 8,33%.

Encargos	Valor	% do VLGF
Comissão de gestão	26 438,89	0,50%
Comissão de depósito	5 287,78	0,10%
Taxa de supervisão	2 400,00	0,05%
Auditória	4 305,00	0,08%
Avaliações ativos imobiliários	2 706,00	0,05%
Imposto selo	5 233,58	0,10%
Seguros	1 685,11	0,03%
Registo das unidades de participação	1 738,02	0,03%
Consultores jurídicos	453,44	0,01%
<b>50 247,82</b>	<b>0,94%</b>	



A Taxa de Encargos Correntes, que é composta pela comissão de gestão fixa, comissão de depósito, taxa de supervisão, custo com auditoria e avaliações, no final do ano de 2024, estabeleceu-se nos 50.247,82€, o equivalente a 0,94% do VLGF.

A cotação do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, era de 1.064,3265€, superior ao valor de 1.010,8298€, verificado a 31 de dezembro de 2023.

A 31 de dezembro de 2024, o número de Participantes do Fundo era de 51, detendo no seu conjunto 5.000 unidades de participação. Nesta data, o valor líquido global do Fundo era de 5.321.632,43€.

#### **3.4. Distribuição de Rendimentos**

O Fundo tem como política de rendimentos a distribuição parcial de rendimentos aos Participantes. São passíveis de ser distribuídos os montantes correspondentes aos resultados do Fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade, a solidez financeira e as necessidades de tesouraria do Fundo, bem como a previsível evolução dos negócios.

A periodicidade da distribuição dos resultados é anual, podendo, todavia, a Entidade Gestora decidir distribuições antecipadas por conta dos resultados do exercício em curso.

Durante o ano de 2024, o Fundo distribuiu 150.000,00€. Foi efetuada uma distribuição a 27 de março de 2024 no montante de 54.000,00€, relativa ao exercício de 2023, e uma outra distribuição antecipada de rendimentos relativa aos resultados de 2024, no montante de 96.000,00€, a 19 de abril de 2024.



#### **3.5. Gestão do Risco**

Reconhecendo que o risco é intrínseco à atividade de gestão de ativos, a Sociedade Gestora tem desenvolvido um sistema de gestão de riscos sustentado em procedimentos de identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e

monitorização de riscos, os quais estão alicerçados em políticas e procedimentos adequados e claramente definidos, com vista a certificar que os objetivos do Fundo são atingidos e que são adotadas as ações necessárias para responder, de forma adequada, aos riscos previamente reconhecidos.

A função de gestão de risco é responsável pela identificação, avaliação, mensuração, acompanhamento e controlo de todos os riscos materialmente relevantes a que o Fundo se encontra sujeito, com o objetivo de manter os níveis de exposição em linha com os limites determinados no Regulamento de Gestão e legislação aplicável. Pretende-se, com isto, que o Fundo atue dentro dos seus limites, sem que incorra em perdas que afetem a sua situação financeira. Desta forma, a política de gestão de riscos pretende manter uma relação equilibrada entre: i. O nível de capital adequado (princípio da solvabilidade); ii. A remuneração dos riscos assumidos (princípio da rentabilidade); iii. A conservação de uma estrutura de financiamento estável e ajustada ao próprio Fundo.

O portefólio que integra o OIC está especialmente sujeito ao risco de liquidez, ao risco do mercado imobiliário e ao risco de crédito.

Os limites legais e regulamentares do Fundo, a 31 de dezembro de 2024, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme a descrição abaixo:

<b>Posição de liquidez</b>		<b>% VLGF</b>
Depósitos bancários	713 079,00	<b>13,40%</b>
Millennium BCP	2 826,55	<b>0,05%</b>
Bankinter	47 526,06	<b>0,89%</b>
Banco Carregosa	662 726,39	<b>12,45%</b>

<b>Posição de alavancagem, derivados, reportes e empréstimos</b>		<b>% Ativo Líquido</b>
Financiamentos bancários	-	<b>0,00%</b>

<b>Geografia dos imóveis em carteira</b>		<b>% Imóveis Totais</b>
Zona Metropolitana do Porto	4 680 750,00	<b>100,00%</b>
<b>Total</b>	<b>4 680 750,00</b>	<b>100,00%</b>



Estrutura dos imóveis em carteira		% Ativo Total
Prédio Urbano – Rua Heroísmo nº 147 e 149, Porto	3 180 350,00	58,96%
Prédio Urbano – Rua S Pedro 245, Póvoa de Varzim	1 500 400,00	27,82%
Total	<b>4 680 750,00</b>	<b>86,78%</b>

Ao nível da gestão da liquidez, encontra-se implementado um conjunto de procedimentos que permitem acompanhar possíveis situações que se entendem poder gerar riscos desta natureza. Assim:

- Previamente à aquisição de qualquer imóvel, é analisado o seu impacto ao nível do perfil de liquidez do Fundo;
- Ao nível da gestão, é analisada a estrutura de custos dos fundos e as necessidades de capital versus proveitos, de modo a enquadrar eventuais necessidades de aumento de capital ou possibilidade de eventuais distribuições ou reduções do mesmo.

Ao nível do controlo do Risco de Mercado, são efetuadas as seguintes análises:

- Rendibilidade e evolução dos ativos/passivos sob gestão;
- Tipologia da carteira de imóveis.

O risco de mercado imobiliário foi analisado, através da evolução da variação de preços dos ativos imobiliários que compõem o património imobiliário e do mercado de arrendamento. Ambos são motivados por diversos fatores, principalmente pela localização geográfica, setor de atividade ou mesmo a qualidade dos inquilinos.

Ao nível da gestão do Risco de Crédito, estão implementados procedimentos de controlo da qualidade creditícia dos prestadores de serviços e inquilinos, no caso dos imóveis arrendados, sendo a análise feita previamente à contratação de qualquer serviço ou arrendamento dos imóveis pertencentes ao Fundo.

O Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020 (Regulamento da Taxonomia), que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de novembro de 2019, estabelece Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para

atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139 da Comissão, de 4 de junho de 2021.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Não obstante, a Carregosa SGOIC considera que os princípios de investimento sustentável estão alinhados com os seus valores e com os seus deveres de reputação, estando a elaborar ferramentas de análise e procedimentos que lhe permitam identificar e descrever, de forma clara e precisa, o modo como agrega os riscos de sustentabilidade nas suas decisões de investimento, bem como de métricas de avaliação ou quantificação, caso os mesmos venham a ser identificados. Pela natureza dos ativos alvo das decisões de investimento e pelo horizonte temporal dos mesmos, a Carregosa SGOIC sempre incorporou nas decisões de investimento do Fundo critérios de prudência, segurança e estabilidade, cumprindo igualmente, no âmbito da sua atividade, o conjunto de disposições legais e regulamentares em matéria ambiental especificamente aplicáveis ao setor imobiliário.

### 3.6. Eventos Subsequentes e Perspetivas Futuras

O setor apresenta um elevado potencial, tendo presente a escassez da oferta face à procura, situação que tem tendência a agravar-se, considerando os fatores socioeconómicos e demográficos atuais em Portugal.

A Carregosa SGOIC acredita ser fundamental ampliar a escala do *Kind Care*.

Embora o mercado ofereça muitas oportunidades, a experiência adquirida durante os primeiros anos de gestão do Fundo mostrou a importância de adotar critérios rigorosos na seleção de localizações, características das unidades e perfis dos operadores.

Com o aumento da oferta no mercado, espera-se o processo de seleção natural, na qual unidades menos eficientes, ou com serviço menos qualificado, tendem a desaparecer por se configurarem inviáveis.

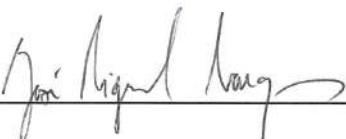
Nesse contexto, o conhecimento adquirido ao longo da existência deste Fundo será particularmente valioso para estruturar o futuro, onde se almeja ter um crescimento



sólido, garantindo um perfil de investimentos adequados para um processo de crescimento que permita criar um futuro promissor.

**Porto, 25 de fevereiro de 2025**

**O Conselho de Administração**



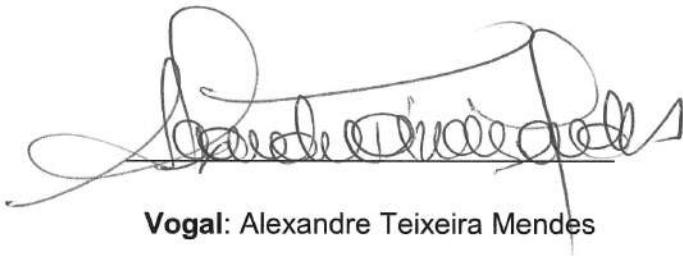
**Presidente:** José Miguel Marques



**Vogal:** José Sousa Lopes



**Vogal:** José Alves Coelho



**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

L

# Demonstrações Financeiras

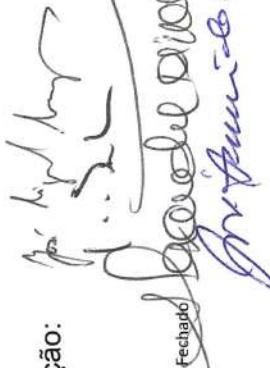


#### 4. Demonstrações Financeiras

##### 4.1. Balanço em 31 de dezembro de 2024

							(Valores expressos em euros)			
Códigos das contas	Ativo	2024	2024	Menos valias/AD	Ativo líquido	2023	Códigos das contas	Passivo	2024	2023
<b>Ativos imobiliários</b>							<b>Capital do Fundo</b>			
31 Terrenos	4 463 657,98	217 092,02		4 680 750,00	4 463 657,98		61 Unidades de participação	5 000 000,00	5 000 000,00	
32 Construções	4 463 657,98	217 092,02	0,00	4 680 750,00	4 463 657,98		62 Variações patrimoniais	54 148,97	-108 687,46	
							64 Resultados transitados	-150 000,00		
							65 Resultados distribuídos	417 483,46	162 836,43	
							DR Resultado líquido do período			
							Total do capital do fundo	5 321 632,43	5 054 148,97	
<b>Contas de terceiros</b>							<b>Provisões para riscos e encargos</b>			
412 Dvedores por rendas vencidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		47 Ajustamentos de dívidas a receber			
419 Outros dvedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		48 Provisões acumuladas	0,00	0,00	
<b>Disponibilidades</b>							<b>Contas de terceiros</b>			
12 Depósitos à ordem	63 079,00			63 079,00	128 318,05		Comissões e outros encargos a pagar			
13 Depósitos a prazo	650 000,00			650 000,00	500 000,00		Outros contas de credores	0,76	932,97	
	713 079,00	0,00	0,00	713 079,00	628 318,05		Empréstimos contraídos			
							Total de terceiros	0,76	932,97	
<b>Acréscimos e diferimentos</b>							<b>Contas de regularização</b>			
51 Acréscimos de proveitos a receber	857,64			857,64			Acréscimos de custos	45 255,63	10 740,84	
52 Despesas com custos difendidos	365,18			365,18			Receitas com projeto difendo	28 163,00	26 500,00	
58 Outros acréscimos e diferimentos							Total das regularizações passivas	73 418,63	37 240,84	
							Total do passivo e situação líquida	5 395 051,82	5 092 322,78	
							Total do número de unidades de participação	5 000,00	5 000,00	
							Valor unitário da unidade de participação (EUR)	1 064,3265	1 010,8298	

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:



#### **4.4.2. Demonstração dos Resultados por Natureza em 31 de dezembro de 2024**

(Valores expressos em euros)

Códigos das contas	Gastos	2024	2023	Códigos das contas	Proveitos e Ganhos		2024	2023
					Juros e proveitos e ganhos correntes	Proveitos e ganhos correntes		
711+...+718	Juros e custos e perdas correntes De operações correntes			811+814+818	Juros e proveitos e equiparados Outros de operações correntes		19 190,31	12 178,10
724+...+728	Comissões Outras de operações correntes	67 533,63	32 690,93	833	Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários		217 092,02	
733	Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários Em ativos imobiliários	12 243,86	11 938,52	86	Reversão de ajustamentos e provisões - rendas vencidas Reversão de ajustamentos e provisões - outros encargos		273 717,00	
7411+7421 7412+7422 718+7428	Impostos sobre o rendimento Impostos indiretos Outros impostos	12 738,38	27 311,25	87	Rendimentos de ativos imobiliários Rendimentos de ativos imobiliários		222 600,00	
751	Provisões do exercício Ajustamentos de dívidas a receber	92 515,87	71 940,70		Outros proveitos e ganhos correntes Outros proveitos e ganhos correntes		509 999,33	234 778,10
752+758 76	Fornecimento de serviços externos Total dos custos e perdas correntes (A)				Total dos proveitos e ganhos correntes (B)			
782	Custos e perdas eventuais Perdas extraordinárias				Proveitos e ganhos eventuais Ganhos extraordinários			
783	Perdas de exercícios anteriores				Ganhos de exercícios anteriores			
784,...,788	Outras perdas eventuais				Outros ganhos eventuais			
	Resultado líquido do período	417 483,46	162 836,43		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)	0,00	1,25	
	Total	509 999,33	234 779,35					
8X2-7X2-7X3	Resultados da carteira títulos e participações em sociedades	0	0	D-C	Resultados eventuais	0,00	-0,97	
8X3+86-7X3-76	Resultado de ativos imobiliários	478 070,64	195 288,75	B+D-A-C+742	Resultados antes de impostos sem o rendimento	417 483,46	162 836,43	
8X9-7X9	Resultados das operações extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados líquidos do período	417 483,46	162 836,43	
B-A+742	Resultados correntes	417 483,46	162 837,40					

Conselho de Administração:

Contabilista Certificada:

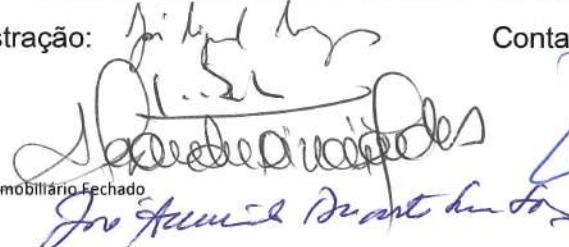
2010 D

bração:  
Sociedade  
Ocupada  
Dr. Geraldo  
Fechado

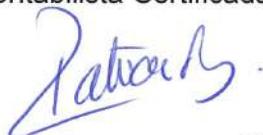
#### 4.3. Demonstração de Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2024

Discriminação dos fluxos	(Valores expressos em euros)			
	2024	2023	Valor	Somatório
<b>Operações sobre as UP do Fundo</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Subscrição de unidades de participação				
Comissão de Subscrição				
Comissão de Resgate				
<b>Pagamentos</b>				
Resgates de unidades de participação				
Rendimentos pagos aos participantes	-150 000,00			
Outros pagamentos s/ unidades do Fundo				
<b>Fluxo das operações sobre as UP do fundo</b>		-150 000,00		0,00
<b>Operações ativos imobiliários</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Alienação de ativos imobiliários				
Rendimento de ativos imobiliários	275 380,00		249 100,00	
Adiantamentos por conta de alienação de imóveis				
<b>Pagamentos</b>				
Aquisição de ativos imobiliários				-4 463 657,98
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	-13 629,02		-30 189,67	
Adiantamento por conta de aquisição de imóveis				
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>		261 750,98		-4 244 747,65
<b>Operações da carteira de título</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Venda de títulos				
Rendimento de títulos				
<b>Pagamentos</b>				
Compra de títulos				
Juros e custos similares				
<b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>		0,00		0,00
<b>Operações de gestão corrente</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Juros de depósitos bancários	18 332,67		14 195,00	
Financiamentos				
Outros recebimentos correntes				
<b>Pagamentos</b>				
Comissão de gestão	-27 369,25		-24 872,93	
Comissão de depósito	-5 473,85		-4 974,58	
Impostos e taxas	-12 021,02		-5 284,60	
Financiamento				
Juros de financiamento				
Outros pagamentos correntes	-458,58		-451,89	
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>		-26 990,03		-21 389,00
<b>Operações eventuais</b>				
<b>Recebimentos</b>				
Ganhos extraordinários				
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores				
Recuperação de incobráveis				
<b>Pagamentos</b>				
Perdas extraordinárias				
Perdas imputáveis a exercícios anteriores				
Perdas extraordinárias				
<b>Fluxo das operações eventuais</b>		0,00		0,00
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>		84 760,95		-4 266 136,65
<b>Disponibilidades no início do período</b>		628 318,05		4 894 454,70
<b>Disponibilidades no fim do período</b>		713 079,00		628 318,05

Conselho de Administração:



Contabilista Certificada:





## Anexo às Demonstrações Financeiras



## 5. Anexo às Demonstrações Financeiras

### 5.1. Introdução

O “*Kind Care – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado*”, doravante denominado de *Kind Care* ou Fundo, é um fundo de investimento imobiliário, constituído por subscrição particular, de distribuição parcial de rendimentos, formado por um conjunto de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas singulares ou coletivas, em que cada participante é titular de unidades de participação representativas do mesmo.

Conforme consta no Regulamento de Gestão do Fundo, o “*Kind Care – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado*” foi constituído a 14 de dezembro de 2022 e tem a duração de 10 anos, prorrogável por períodos de 5 ou 10 anos, desde que obtidas as autorizações e deliberações legalmente previstas.

As notas deste Anexo seguem a numeração prevista no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliários (PCFII), conforme previsto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005. As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar.

### 5.2. Princípios contabilísticos

Como princípios contabilísticos, adotam-se os seguintes:

**Continuidade:** o fundo de investimento opera continuamente, com duração ilimitada, entendendo-se que não tem intenção nem necessidade de entrar em liquidação, sem prejuízo de os fundos fechados terem duração limitada.

**Consistência:** o fundo de investimento não altera as suas regras, princípios, critérios e políticas contabilísticas de um período para o outro. Se o fizer e o efeito for materialmente relevante, tal facto é referido no Anexo.

**Materialidade:** as demonstrações financeiras do fundo de investimento evidenciam todos os elementos que sejam relevantes (qualitativa e quantitativamente) e que possam afetar avaliações ou decisões pelos utilizadores interessados.

Substância sobre a forma: as operações são contabilizadas atendendo à sua substância, isto é, à realidade dos factos e não apenas à sua forma documental ou legal.

Especialização: os elementos patrimoniais do fundo são valorizados e reconhecidos de acordo com a periodicidade do cálculo do valor das unidades de participação, independentemente do seu recebimento ou pagamento, incluindo-se nas demonstrações financeiras do período a que dizem respeito, bem como os seus ajustamentos de valor daqui decorrentes.

Prudência: significa que é possível integrar nas contas um grau de precaução ao fazer estimativas exigidas em condições de incerteza sem, contudo, permitir a criação de reservas ocultas ou provisões excessivas ou a deliberada quantificação de ativos e proveitos por defeito ou de passivos e custos por excesso.

### 5.3. Notas ao Anexo

#### Nota 1

O Fundo possuía os seguintes imóveis em carteira à data de 31 de dezembro de 2024:

Imóveis	Valor contabilístico	Média das avaliações	Diferença
Rua de S. Pedro, 245, Póvoa de Varzim	1 500 400,00	1 500 400,00	0,00
Rua do Heroísmo, 147 e 149, Porto	3 180 350,00	3 180 350,00	0,00
<b>Total</b>	<b>4 680 750,00</b>	<b>4 680 750,00</b>	<b>0,00</b>

Os imóveis em carteira foram adquiridos no dia 19 de abril de 2023, através de escritura de compra e venda. No ano da aquisição os imóveis são valorizados pelo valor custo, passando no ano seguinte a estar valorizados pelo valor da média das avaliações.

#### Nota 2

  
M. S. L.

Quanto ao número de unidades de participação emitidas, resgatadas e em circulação, assim como relativamente ao valor líquido global do fundo e da unidade de participação no início e no fim do período em referência, temos os seguintes valores:

Descrição	No início	Subscrições	Resgates	Distribuição de resultados	Outros	Resultados no período	No fim
Valor base	5 000 000,00						5 000 000,00
Dif. subsc./resgate	0,00						0,00
Result. distribuído	0,00			-150 000,00			-150 000,00
Result. acumulado	-108 687,46			162 836,43			54 148,97
Ajust. em imóveis	0,00						0,00
Result. do período	162 836,43			-162 836,43		417 483,46	417 483,46
Somas	5 054 148,97	0,00	0,00	-150 000,00	0,00	417 483,46	5 321 632,43
N.º de UP	5 000,00						5 000,00
Valor UP	1 010,8298						1 064,3265

#### O Fundo não contempla no seu Regulamento de Gestão:

- Resgates com valor da primeira avaliação subsequente;
- Unidades de participação com diferentes direitos e/ou classes de comercialização.

#### Nota 3

No que se refere ao inventário dos ativos do Fundo e relativamente à “A – Composição discriminada da carteira de ativos”, apresentamos apenas as rubricas com relevância para este Fundo, ou seja, a “1 – Imóveis situados na UE”, a “7 – Liquidez”, a “8 – Empréstimos” e a “9 – Outros valores a regularizar”.

1. Imóveis situados na UE	Área (m <sup>2</sup> )	Avaliação 1		Avaliação 2		Valor do imóvel
		Data	Valor	Data	Valor	
<b>1.4 Construções acabadas</b>	3 420		<b>4 806 000,00</b>		<b>4 555 500,00</b>	<b>4 680 750,00</b>
1.4.1 Arrendadas	3 420		4 806 000,00		4 555 500,00	4 680 750,00
Rua de S. Pedro, 245, Póvoa de Varzim	1 540	06/03/2024	1 569 000,00	06/03/2024	1 431 800,00	1 500 400,00
R do Heroísmo, 147 e 149, Porto	1 880	06/03/2024	3 237 000,00	06/03/2024	3 123 700,00	3 180 350,00
<b>Total</b>	<b>3 420</b>		<b>4 806 000,00</b>		<b>4 555 500,00</b>	<b>4 680 750,00</b>

	Quant.	Moeda	Cotação	Juros decor.	Valor Global
<b>7. Liquidez</b>					<b>713 079,00</b>
7.1 À vista					63 079,00
7.1.1 Numerário					0,00
7.1.2 DOs					63 079,00
DO Banco Carregosa					12 726,39
DO BCP					2 826,55
DO Bankinter					47 526,06
7.1.3 Fundos de Tesouraria					0,00
7.2 A prazo					650 000,00
7.2.1 DPs e com pré-aviso					650 000,00
DP Banco Carregosa					650 000,00
7.2.2 CDs					0,00
7.2.3 Valores mobiliários com prazo < 12 meses					0,00
<b>8. Empréstimos</b>					<b>0,00</b>
8.1 Empréstimos obtidos					0,00
8.2 Descobertos					0,00
8.3 Componente variável de fundos mistos					0,00
<b>9. Outros valores a regularizar</b>					<b>-72 196,57</b>
9.1 Valores ativos					1 222,82
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis					0,00
9.1.4. Renda em dívida					0,00
9.1.5. Outros					1 222,82
9.2. Valores passivos					73 419,39
9.2.1 Recebimentos por conta de imóveis					0,00
9.2.5. Rendas adiantadas					28 163,00
9.2.6. Outros					45 256,39
<b>Total</b>					640 882,43
<b>B - Valor Líquido Global do Fundo</b>					5 321 632,43

No que se refere ao inventário dos ativos do fundo e relativamente à “D - Informação relativa às unidades de participação”, temos:

	Total	Categoria única
Em circulação	5 000,00	5 000,00
Emitidas no período	0,00	0,00
Resgatadas no período	0,00	0,00

#### Nota 4 e 5

O Fundo não possuía títulos em carteira à data de 31 de dezembro de 2024.





## Nota 6

- 1) O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo à soma dos valores que o integram, avaliados de acordo com as normas legalmente estabelecidas, a importância dos encargos efetivos ou pendentes.
- 2) O valor da unidade de participação é calculado diariamente, apenas para efeitos internos, e determina-se pela divisão do valor líquido global do organismo de investimento coletivo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do organismo de investimento coletivo é apurado deduzindo à soma dos valores que integram o Fundo, incluindo o Passivo, o montante de comissões e encargos suportados até ao momento da valorização da carteira.
- 3) As 17.00 horas representam o momento relevante do dia para efeitos da valorização dos ativos que integram o património do organismo de investimento coletivo.
- 4) Na valorização dos ativos do OIAI/Fundo, são adotados os seguintes critérios:
  - a) Todos os imóveis do Fundo são sujeitos avaliação por parte de pelo menos dois Peritos Avaliadores.
  - b) Cada imóvel do Fundo é avaliado com uma periodicidade mínima de 12 meses e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no seu valor, nomeadamente a classificação do solo.
  - c) A avaliação de cada imóvel e dos projetos de construção deverá recorrer a pelo menos dois dos três métodos de avaliação previstos em Regulamento da CMVM, o “Método comparativo”, o “Método do rendimento” e o “Método do custo”.
  - d) Os imóveis acabados e os projetos de construção são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores nas avaliações efetuadas. Caso os valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores difiram entre si em mais de 20%, por referência ao valor menor, o imóvel é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador de imóveis. Sempre que ocorra uma terceira avaliação, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

- e) Em derrogação da alínea anterior, os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição desde o momento em que passam a integrar o património do Fundo até que ocorra uma avaliação exigível de acordo com o Regime da Gestão de Ativos e a Regulamentação do Regime da Gestão de Ativos.
- f) Os projetos de construção são avaliados: (i) previamente ao início do projeto; (ii) com uma periodicidade mínima de 12 meses; (iii) com uma antecedência máxima de 3 meses em caso de aumento e redução de capital, de fusão, cisão ou de liquidação do organismo de investimento coletivo; (iv) sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% face à última medição relevante.
- g) Os imóveis são sujeitos a avaliação: (i) previamente à aquisição e alienação com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço de transação; (ii) previamente a qualquer aumento ou redução de capital com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data do aumento ou redução do capital; (iii) previamente à fusão e cisão de organismos de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de produção de efeitos da fusão e cisão; (iv) previamente à liquidação em espécie do organismo de investimento coletivo com uma antecedência não superior a 6 meses relativamente à data de realização da liquidação.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta são valorizados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da respetiva contrapartida ser inscrita no passivo do Fundo, registada ao seu preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos neste regime é aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.
- i) Os imóveis prometidos vender pelo Fundo são valorizados ao preço constante do respetivo contrato-promessa de compra e venda. Este montante será atualizado pela taxa de juro adequada ao risco da contraparte, sempre que se verifiquem os requisitos regulamentares que o justifiquem.
- j) As unidades de participação de outros fundos de investimento que integrem o património do Fundo, designadamente as unidades de participação de organismos de investimento do mercado monetário ou do mercado monetário de curto prazo,

serão valorizadas ao último valor divulgado ao mercado pela respetiva Entidade Gestora, exceto no caso de unidades de participação admitidas à negociação em mercado regulamentado às quais se aplica o disposto na alínea seguinte.

- k) Os instrumentos financeiros negociados em mercado regulamentado serão valorizados ao preço de fecho ou preço de referência divulgado pela entidade gestora do mercado em que os valores se encontrem admitidos a negociação. Caso os preços praticados em mercado regulamentado não sejam considerados representativos, são utilizadas: (i) as ofertas de compra firmes de entidades especializadas que não se encontrem em relação de domínio ou de grupo, nos termos previstos nos artigos 20.º e 21.º do Código de Valores Mobiliários, com a entidade responsável pela gestão; (ii) o valor médio das ofertas de compra, sendo apenas elegíveis as médias que não incluam valores resultantes de ofertas das entidades anteriormente referidas ou cuja composição e critérios de ponderação sejam conhecidos. Se for o caso serão utilizados modelos de avaliação independentes, utilizados e reconhecidos nos mercados financeiros, assegurando-se que os pressupostos utilizados na avaliação têm aderência a valores de mercado.

#### Nota 7

A liquidez do Fundo, em 31 de dezembro de 2024, decompunha-se da seguinte forma:

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	128 318,05	4 849 814,55	4 915 053,60	63 079,00
Depósitos a prazo e com pré-aviso	500 000,00	4 380 000,00	4 230 000,00	650 000,00
Certificados de depósito				
UP de fundos de tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
<b>Total</b>	<b>628 318,05</b>	<b>9 229 814,55</b>	<b>9 145 053,60</b>	<b>713 079,00</b>

**Nota 8**

O Fundo, a 31 de dezembro de 2024, não apresenta qualquer registo relativamente às rúbricas de devedores.

**Nota 9**

Existe uma total comparabilidade das rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários com os valores do período anterior.

**Nota 10**

O Fundo, a 31 de dezembro de 2024, não tem dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas.

**Nota 11**

O Fundo não constituiu provisões durante o ano de 2024.

**Nota 12**

O Fundo não procedeu à retenção na fonte, em relação aos rendimentos obtidos e contabilizados no Fundo.

**Nota 13**

O Fundo, a 31 de dezembro de 2024, não tem responsabilidades com e de terceiros.





#### Nota 14

No exercício económico de 2024 as remunerações auferidas pelos membros dos órgãos sociais (executivos e não executivos), dirigentes e restantes colaboradores da entidade responsável pela gestão do Fundo, e, suportadas por essa, encontram-se espelhadas no quadro que se segue:

Grupo	N.º de beneficiários	Remuneração fixa (1)	Remuneração variável (2)	Valor total (3) = (1) + (2)
Conselho de Administração	4	216 300,00	0,00	216 300,00
Conselho Fiscal	5	14 400,00	0,00	14 400,00
Responsáveis pela gestão de riscos e pelas funções de controlo	2	56 050,00	0,00	56 050,00
Restantes Colaboradores	5	87 550,00	0,00	87 550,00
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>374 300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>374 300,00</b>

#### Nota 15

O imposto do exercício, em 31 de dezembro de 2024, decompunha-se da seguinte forma:

Imposto do Exercício	2024	2023
Imposto sobre o rendimento	0,00	0,00
Imposto sobre as mais valias prediais	0,00	0,00
Impostos indiretos	12 243,86	11 938,52
Imposto de selo	5 233,58	4 928,24
Imposto municipal sobre imóveis	7 010,28	7 010,28
Adicional ao imposto municipal sobre imóveis	0,00	0,00
Outros impostos	0,00	0,00
Taxas	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>12 243,86</b>	<b>11 938,52</b>

Porto, 25 de fevereiro de 2025

A Contabilista Certificada



\_\_\_\_\_  
Patrícia Isabel Feijó

O Conselho de Administração



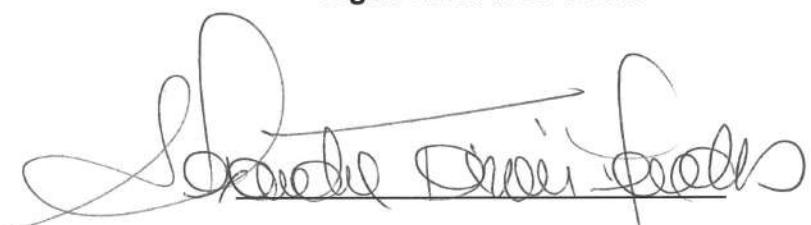
\_\_\_\_\_  
**Presidente:** José Miguel Marques



\_\_\_\_\_  
**Vogal:** José Sousa Lopes



\_\_\_\_\_  
**Vogal:** José Alves Coelho



\_\_\_\_\_  
**Vogal:** Alexandre Teixeira Mendes

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do Fundo **Kind Care – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (o OIC), gerido pela entidade gestora CARREGOSA - SGOIC, S.A., que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2024 (que evidencia um total de 5.395.051,82 euros e um total de capital do fundo de 5.321.632,43 euros, incluindo um resultado líquido de 417.483,46 euros), a demonstração dos resultados por naturezas, a demonstração dos fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo Kind Care – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de dezembro de 2024 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do OIC nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

#### Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da entidade gestora do fundo é responsável pela:

- preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares;



1

- criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devida a fraude ou a erro;
- adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias;
- avaliação da capacidade do OIC de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da entidade gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do OIC.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais, se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos o ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da entidade gestora do OIC;
- avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão da entidade gestora do OIC;
- concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão da entidade gestora do OIC, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do OIC para dar continuidade às suas atividades.

Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o OIC descontinue as suas atividades;

- avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- comunicamos com os encarregados da governação da sociedade gestora do OIC, incluindo o órgão de fiscalização, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificado durante a auditoria;

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no nº 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM nº 7/2023.

## **RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES**

### **Sobre o relatório de gestão**

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e a apreciação sobre o OIC, não identificamos incorreções materiais.

### **Sobre as matérias previstas no nº 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM nº 7/2023**

Nos termos do nº 5 do artigo 27º do Regulamento da CMVM nº 7/2023, devemos pronunciar-nos sobre o cumprimento dos critérios e pressupostos de avaliação dos ativos que integram o património do OIC.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Porto, 26 de fevereiro de 2025



António Magalhães & Carlos Santos- SROC  
representada por António Monteiro de Magalhães - ROC nº 179